

■ **La ciudad**

Otros escenarios para la planificación urbana, por el Arq. Pedro Conrado Sonderéguer

■ **Opinión**

La desgravación en préstamos para vivienda se quedó corta, por Moisés Resnick Brenner

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 AÑO 2 - N° 96
SABADO 2 DE DICIEMBRE DE 2000

AQUEL VIEJO ESTILO



Las obras de recuperación de las estaciones ferroviarias metropolitanas permitirán rescatar su valor arquitectónico, testimonio de estilos de diferentes épocas. El cuidado en la conservación de sus trazos originales obligó a bucear en la documentación histórica y a revisar, más de una vez, las propuestas de remodelación

m² Por P. C. Sonderéguer*

Si, como bien se sabe, las transformaciones de la economía global cambiaron de manera definitiva las prácticas de las disciplinas urbanas, la planificación en particular vio sustancialmente modificado su escenario: alcances del mercado y transformación territorial, herramientas de gobierno y juego político, flujos económicos y modos de producción, tradiciones ideológicas y nuevos actores sociales, todos los elementos heredados cambiaron de sentido.

La planificación tradicional se encontró ante la necesidad de una rápida transformación, que algunas ciudades realizaron con éxito hace una o dos décadas (los tantos veces mencionados casos de España, EE.UU. y Canadá y ejemplos aislados como Curitiba, Porto Alegre, Montevideo o Córdoba, en alguna medida); incorporación de las herramientas conceptuales del planeamiento estratégico, articulación del fragmento en una visión territorial, modernización de las infraestructuras de transporte de pasajeros y de carga, movilización ciudadana en la concepción del proyecto, emprendimientos público-privados, presupuestos participativos, radicación de zonas francas fueron, entre otras, herramientas que renovaron la práctica de la planificación urbana. En otros casos, la coyuntura fortaleció el planteamiento dilemático (o esto o aquello): el problema quiso verse en las transformaciones de la economía global y la solución adoptada consistió en negar sus efectos, contra toda evidencia y mientras las condiciones objetivas del hecho urbano cambiaban innegablemente.

El resultado ha sido un intenso deterioro de la condición urbana y la declinación del espacio público como escenario común de la sociedad: ámbito de integración social y de construcción política, ámbito donde se verifican las políticas de distribución de la renta, ámbito generador de los valores que distinguen el hecho urbano como

creación civilizadora. ¿Cómo se sale de esto sin caer en interminables discusiones ideológicas?

En Buenos Aires, donde este proceso coincide con una crisis grave del sistema natural (contaminación de las cuencas, inundaciones, colapso de las napas freáticas), pero también con un aumento de la renta urbana (en números globales, no en su distribución social), la incorporación de una dimensión ambiental al proceso de gestión urbana aparece como una necesidad imposterable y tiene, por añadidura, una serie de efectos que, desde adentro mismo de la disciplina, expanden la comprensión del hecho urbano:

a) *Lleva a una mirada histórica* (visión prospectiva, longue durée, atención a las inercias heredadas, con balance y ponderación de daños y beneficios a largo plazo de las decisiones y de las indecisiones);

b) *Obliga a salir de los nichos tranquilizadores de las "especialidades"* (refugios tan soberbios como ineficientes ante el hecho urbano) y por ese camino inaugura la comprensión de la ciudad como fenómeno de alta complejidad;

c) *trasciende, en fin, las delimitaciones jurisdiccionales y administrativas*, facilitando el abordaje del continuum del territorio natural en su interacción con el sistema metropolitano (interacción que no reconoce parcialidades de espacio, tiempo o función). Esta cualidad histórica de la dimensión ambiental se expresa, o comienza, por una reivindicación de la memoria: memoria del ambiente natural donde la ciudad se instala y desarrolla, memoria del hecho urbano como creación civil, memoria de los proyectos que dieron a la ciudad origen, forma y sentido. Por donde la cuestión urbana vuelve a sus fuentes.

*Arquitecto. Director de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.



Ambiente y planificación

La intención es que las viejas y hoy abandonadas estaciones ferroviarias recuperen su esplendor de

antaoño. Condiciones no les faltan: su arquitectura describe los estilos de cada época, y precisamente ése es el valor que se busca rescatar, a través del trabajo de un concesionario de las obras y la supervisión de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos.

REMODELACION DE ESTACIONES DE RETIRO, CONSTITUCION Y ON Recuperando

m² Por Liliana Sánchez

Las terminales ferroviarias de Buenos Aires están siendo, o van a ser sometidas en los próximos meses, a un proceso de remodelación y puesta en valor que introducirá mejoras edilicias y funcionales. Luego de muchos años en los que la desinversión y la falta de mantenimiento hicieron que estos edificios llegaran a un avanzado estado de deterioro, las empresas que resultaron adjudicatarias en la licitación efectuada el año último para la estación de la ex línea Mitre (Retiro) ya están ejecutando el cronograma de obras. En cambio, para las terminales de Constitución, Once y Retiro (ex línea San Martín) se están realizando algunas correcciones a los proyectos originales para ajustarlos a las determinaciones hechas por la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos. Cualquiera de estas estaciones fueron declaradas, oportunamente, Monumentos Históricos Nacionales en virtud de sus valores históricos, culturales, arquitectónicos y urbanísticos.

A fines del siglo pasado y principios de éste, cuando se encontraba en plena expansión el desarrollo de las redes ferroviarias nacionales, se construyeron estas estaciones representativas de los estilos que en ese momento predominaban en la arquitectura ferroviaria inglesa. El proyecto original de la terminal del Ferrocarril Central Argentino (línea Mitre, Retiro) es de 1910-1915 y está considerado como una de las mejores piezas ferroviarias que se inscribe en la línea monumental, correspondiente al período de reinado de

Eduardo VII. Además, conforma junto a la estación de la ex línea Belgrano, la plaza y la Torre de los Ingleses uno de los conjuntos arquitectónicos eduardianos más notables fuera del Reino Unido.

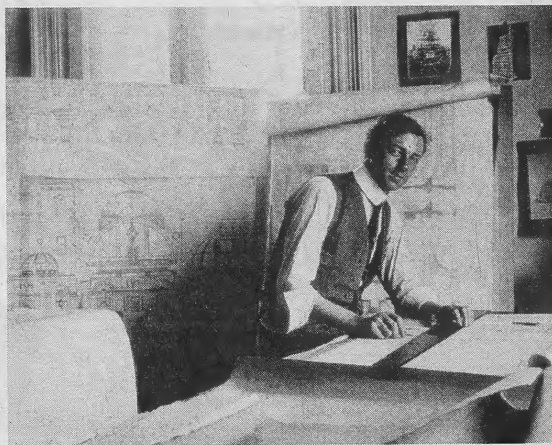
La concesión, por el lapso de 5 años, para la recuperación, explotación y administración de la estación Retiro (línea Mitre) fue otorgada a un consorcio integrado por TBA, Baires Comercial y Cometrans. El proyecto de remodelación, a cargo del estudio de arquitectura Baudizzone-Lestard Varas, contempla como áreas de intervención los accesos, el hall central, los locales gastronómicos, las cúpulas, las columnas, los techos. En ésta, como en otras estaciones, no se hicieron tareas de conservación durante años, y algunas refacciones esporádicas se realizaron sin orientación, ni planificación integral,

- **Valor: El proyecto original de la terminal del Ferrocarril Central Argentino (línea Mitre, Retiro) está considerado como una de las mejores piezas ferroviarias.**

con lo cual aumentó la degradación edilicia.

Los locales comerciales serán reversibles. Es decir, que no se integrarán de manera definitiva a la estructura del edificio, sino que su instalación permitirá desmontarlos cuando el espacio requiera otros usos. En el hall central se repondrán la mayoría de las placas premoldeadas que conformaban el cielorraso, para lo cual se van a extraer para hacer los moldes originales y recrear las condiciones primigenias sobre las placas existentes. Lo mismo ocurre con el tratamiento dado a la cúpula central, "se han desmontado los grandes rosetones y se ha detectado un yeso original de extrema dureza; se está reparando el material degradado, y en cuanto a los elementos que se agregan, se recurre al mismo tipo y dureza de yeso para que sea compatible con el original, y se realizan los moldes para recuperar también las formas originarias", explica el Arq. Luis Gorodner, de Procedimientos Gorodner, a cargo de la dirección ejecutiva de la obra.

Cada procedimiento de recuperación se apoya en los documentos históricos y fotográficos con los que trabajaron los arquitectos que elaboraron el proyecto. Se prevé también la creación de un patio de comidas com-



■ Para definir la remodelación, se recurrió a los planos originales.

NO ADAPTES TU CASA A LOS MUEBLES...

ADAPTA TUS MUEBLES A TU CASA

IDEA



4857-6242

Cnel. Apolinario Figueroa 18 (y Warnes) - Capital

Bibliotecas



Carpintería de Madera a Medida
MADERA NORUEGA & COMPANY
Camargo 940 (1414) Capital
Tel/Fax 4855-7161



La preservación de la memoria

ALFOMBRAMIENTOS LAVALLE

Bouclé oferta Alto tránsito \$ 6,50 m2	Bouclé oferta Alto tránsito \$ 8,90 m2
--	--

Pelo cortado oferta
\$ 12,90 m2

Colocado todo incluido

Presupuesto sin cargo
Capital y provincia

Colocación
domingos y feriados
Envíos al interior

Lavalle 2902 4864-5705
Capital Federal

35% off

NET
SERIES

godoy cruz 1740 48 33 39 01 lun sab: 10.30 a 19.30 hs

secuen

PIR

SEGURIDAD ECONOMIA CONFORT

PRO-P120
PRO-P240
PRO-P360

con **LUZ DE SEGURIDAD**

IPB-1000 (110°)

IPB-1200 (200°)

**Para cielorraso
o pared
Uso interno
o externo**

IPC-360

Para cielorraso

AIP

Para lâmparas incandescentes

AIP/R

**Para todo tipo
de lámparas**

IPP-150

Proyector 150w

IPP-500

Proyector 500w

Adquiera estos productos en:

Capital Federal: **ACIVOL** Finochietto 2163 4306-7604/2488 **COSENTINO** E HIJO Montevideo 2923 4543-9419/8094 **ELECTRICIDAD AVELLANEDA** Avelaneda 3561 4636-3548 **ELECTRO TUCUMAN** Sarmiento 1324 4371-9501 **ELCO RAMOS** 1-ELECTRO VIALGA Juan de Perón 594/858-5353 7882/3135 **ELCO RAMOS** ARECAY 414-0408/2546/1729 **PLAN METAL** SJA 1191 9016 **PAYO** C/CA SRL Trufal 3848 41-0408/2546/1729 **PLIN METAL** SJA 1191 9016 **3300-4300** Gran Buenos Aires Avelaneda: **ELECTRICIDAD ALSINA** Belgrano 72731 4201-8602/8162/8921 Lomas Leste: **CASA RUAN** Margarita Meli 1247 4241-9583 **Lanús Oeste** **DISTRIBUIDORA BARBERIO** Máximo Paz 1105 4262-3322/5411 Lomas de Zamora: **TOFEMA** Av. H. Yrigoyen 9275 4243-1126/4244-7930 **Martínez** **CASA GARCIA** Av. H. Yrigoyen 1721 4836-0308/0357 **Quilmes** **ELECTRICIDAD RAPE** Felipe Amodeo 1801 4280-7070/6900 **R. De Escalada** **AUTORADIO ESCALADA** Av. H. Yrigoyen 8824 4248-9389 **Temperley** **ELECTRICIDAD TEMPERLEY** Sarmiento 410 4264-3663 **La Plata** **ELECTRISAR** Diagonal 73 762 4221-421-2779 **Mar del Plata** **ELECTRICIDAD MONTE GRANDE** Alem 632 4266-4418 **Mar del Plata** **EL BLANCO SA** Av. Independencia 1964 0223-481-7777 **CIARDI HNOS** Av. Luro 7146 0223-478-8891/85 **Córdoba** **DISTRIBUIDORA AMERICANA** Mendoza 434 0551-4221690/422656 **ELECTRICIDAD INDUSTRIAL** Sarmiento 431 0351-4579580/5 **Salta** **ELECTRICIDAD RD** Jujuy 642 0387-4316065

ASESORAMIENTO TECNICO secuenpir@secuen.com

CONSORCIOS

Organizada por la Fundación "Liga del Conscorista de la Propiedad Horizontal" —que preside el Dr. Osvaldo Loisi—, el pasado 9 de noviembre se llevó a cabo en la Defensoría del Pueblo de la Nación una mesa redonda en la que se discutieron diversos aspectos de la problemática que afecta a quienes viven o trabajan en edificios sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13.512). Allí se dio a conocer un proyecto de Ley presentado recientemente en la Legislatura Porteña por la diputada Sandra Dosch sobre la creación de un Registro Público y Gratuito, en el que deban inscribirse obligatoriamente los Administradores de Consorcios, como así también todos los prestadores de bienes y servicios de la Propiedad Horizontal. Tal registro, que dependería de la Secretaría de Industria y Comercio de la Ciudad de Buenos Aires, al establecer ciertos requisitos básicos de solvencia, contribuirá en gran medida a evitar la generalizada corrupción que afecta a muchos consorcios de la ciudad, descartando tácitamente todo monopolio que sobre la actividad de administrar consorcios se pretenda ejercer por parte de ciertas corporaciones de administradores.

También se abordaron temas tales como la necesidad de que los consorcistas estén debidamente representados en la discusión de los convenios colectivos de los encargados de edificios, la compleja problemática de los llamados "Countries" y Barrios Cerrados y la conveniencia de arbitrar mecanismos idóneos de resolución de conflictos relacionados con el sector. La mesa redonda señaló la necesidad de rescatar el tema de la Propiedad Horizontal de manos del sector inmobiliario, para encarar seriamente el estudio de los problemas consorciarios vistos desde el punto de vista de la comunidad que vive o trabaja en esos conglomerados habitacionales. La nutrida concurrencia, que colmó las instalaciones de la Defensoría del Pueblo, adhirió calurosamente a los temas debatidos, participando activamente con preguntas a los panelistas, demostrando una singular efervescencia.

DESGRAVACION EN PRESTAMOS PARA VIVIENDA

m² Por Moisés Resnick Brenner *

En la reciente Reunión Anual de IDEA, el ministro de Economía anunció la desgravación impositiva para los créditos hipotecarios para favorecer la construcción y adquisición de viviendas nuevas hasta un máximo anual de 4000 pesos sin restricciones que sea vivienda única. De esta manera, el deudor de un crédito hipotecario podrá descontar del pago del impuesto a las ganancias una parte de su cuota, que dependerá del monto y plazo del crédito, que —según estimaciones— producirá un ahorro del orden de una cuota por año o un punto en la tasa de interés.

El hecho de que el beneficio sólo sea para quienes compren una propiedad nueva o tomen un préstamo para construirla, sin que alcance a quienes compren una vivienda usada, limita fuertemente el sentido de la medida, dejando de lado la existencia de un importante stock de viviendas usadas existentes cuya oferta formaría parte también del efecto económico dinamizante que se intenta lograr, pero aquí se está a tiempo de optimizar la propuesta.

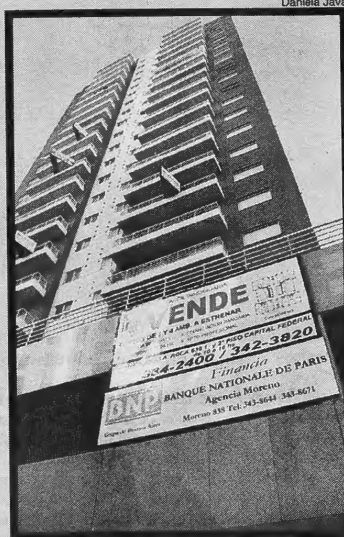
En efecto, las numerosas experiencias han demostrado que el apoyo crediticio o impositivo debe otorgarse a la demanda en su base más amplia (incluyendo a los sectores de más bajos recursos), de manera de posibilitar a los beneficiarios adquirir la mejor oferta que encuentren en el mercado sin la limitación de que sólo sean nuevas, para evitar poner trabas a las posibilidades de adquisición que deben ser en lo posible totalmente amplias. De otra forma, el beneficio a la demanda se transfiere a la oferta, dado que el beneficio fiscal sólo se otorga a la compra de "determinadas" unidades y que promueve sólo a quienes "tienen la vaca atada".

La forma de dinamizar la construcción es reducir el stock existente tanto de viviendas nuevas como usadas, como sucedió hace 15 años en el Plan Construir para la Vivienda del Banco de la Provincia de Buenos Aires a través de los Títulos Vavis.

Antecedentes

La idea de Deducción de los intereses pagados por la compra de vivienda de la base imponible del impuesto a las ganancias comienza en 1992 a través de distintos estudios y publicaciones. En abril de 1996 compartí un panel con el Dr. Domingo F. Cavallo, entonces ministro de Economía de la Nación, en la Expovivienda '96, donde planteé el proyecto que años antes había presentado —a través del Centro Argentino de Ingenieros— a la Cámara de Diputados como proyecto de ley, que no llegó a ser tratado.

El mismo Proyecto de Ley fue presentado al Foro Argentino de la Propiedad Horizontal, que



Daniela Java

Según el autor, la medida anunciada por el Gobierno es buena pero insuficiente al alcanzar sólo a la compra de vivienda nueva. Recomienda mejorar la norma para reactivar el mercado inmobiliario paralizado y la construcción, hoy en su nivel más bajo desde 1996.

tuvo lugar entre el 15 y 17 de octubre de 1998, en oportunidad de las Jornadas con motivo de los 50 años de vigencia de la Ley de Propiedad Horizontal. Esta información me fue requerida por el diputado Manuel Baladrón, quien luego de estudiarlo lo hizo suyo —con la condición de que fuera mencionado que era una propuesta del CAI— elevándolo como proyecto de Ley el 06/06/2000, bajo el número D-3212, actualmente en la Comisión de Presupuesto presidida por el Dr. Baglini. Siempre en tren de colaboración, el proyecto y los antecedentes fueron elevados el 28/08/2000 al secretario de Programación Económica, Dr. Miguel Bein, habiéndose formado el Expte. 001-004-091/2000 del Ministerio de Economía.

Teniendo en cuenta que la decisión de compra de viviendas tarda alrededor de 90 días y la fecha del año en que nos encontramos, el efecto de la medida se sentirá a fines del próximo año, pero generará no sólo una expectativa positiva entre los compradores sino un apoyo al mercado inmobiliario que reactivará la construcción —hoy en profunda caída— generando actividad, disminuyendo el desempleo y con una indiscutida alta tasa de retomo económico y social, con un efecto fiscal positivo resultante de la aplicación de la matriz de insumo-producto.

Apoyo del FMI

En recientes declaraciones en Washington, el nuevo titular del FMI, Horst Köhler, sugirió obras para el crecimiento, aunque tengan un costo fiscal. Manifestó que, sin dejar de defender la austeridad fiscal, se debe mostrar una posición más estratégica y un cambio en las políticas tradicionales de la entidad, al sostener que además de cumplir las metas fiscales hay que pensar en planes de infraestructura.

Al referirse a la Argentina, dijo "estar abierto a escuchar propuestas que incentiven la inversión en infraestructura, ataquen la recesión y generen empleo, aunque tengan un costo fiscal, siempre que generen el necesario apoyo político a los programas económicos logrando de esa forma que la gente tenga esperanza para el futuro que les toca vivir".

No quisiera dejar esta oportunidad para destacar que además Köhler recordó que Heinrich Brüning, el último de los cancilleres de la República de Weimar, antes del ascenso del nazismo, logró achicar el déficit público pero no pudo bajar el desempleo ni generar un crecimiento económico que aplacara el descontento social. De ahí la importancia de implementar este tipo de planes reactivadores.

* Presidente de la Comisión de Economía, Centro Argentino de Ingenieros.

ARCHIVOS ACTIVOS®

Todas las posibilidades para sentirse bien.

Sillas & Sillones

Escritorios

Modulos

Carros

Puestos de Trabajo

Carro

ARCHIVOS ACTIVOS®

Ventas: Av. Boedo 1938/42 (1239) Bs. As. Argentina
Sucursal Centro: M.T. de Alvear 1399 - Recoleta - Cap. Fed.
Telefax: (011) 4923-3000 (Rotativas)
<http://www.archivosactivos.com>

Brasil: Rua Tufessu 2101 - San Pablo - Telefax: (551) 38712961

Uruguay: Mosca - Av. 18 de Julio 1578 - Montevideo Tel: (598) 2 409-3141

Chile: El Bosque Norte 055 (of.31) Las Condes Santiago - Tel: (562) 335-4612 / 333-0112

Stands permanentes: Unicenter - Buenos Aires Design - Abasto de Buenos Aires - Galerías Pacífico - Alto Palermo Shopping